

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI TORINO
CITTA' DI SAN MAURO TORINESE

L.R. 5 DICEMBRE 1977 N.56 E S.M.I.
PIANO REGOLATORE GENERALE
APPROVATO CON DELIBERAZIONE GIUNTA REGIONALE 142-3494 DEL 18/02/1986

VARIANTE STRUTTURALE 10 AL P.R.G.C
Ai sensi L.R. 56/77 e s.m.i. - art. 17 comma 4 e L.R. 1/2007

IN ATTUAZIONE AL PIANO DELLE ALIENAZIONI
E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI
AI SENSI DELL'ART. 58 DELLA L.133/2008

PROGETTO DEFINITIVO

SINTESI DEL RECEPIMENTO DELLE OSSERVAZIONI DELLA CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE

SETTORE PIANIFICAZIONE E TERRITORIO
UFFICIO DI PIANO

Coordinamento progettuale
arch. Pier Giorgio Turi

Responsabile Settore Pianificazione e Gestione del Territorio
arch. Paolo Marino

Responsabile Servizio Urbanistica
dott. Marcello Comollo

Elaborazioni progettuali e GIS
arch. Maria Bucci

OTTOBRE 2010

Variante strutturale n° 10 al PRGC

Sintesi del recepimento delle osservazioni prodotte in sede di conferenza di pianificazione

REGIONE PIEMONTE

Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia

Settore Copianificazione Urbanistica Area Metropolitana

28/09/2010 prot. 39704/DB0800

Rilievi

Si prende atto delle scelte urbanistiche che l'Amministrazione Comunale ha definito ai fini dell'attuazione del Piano di valorizzazione immobiliare di cui all'art. 58 della legge 133/2008. Per quanto riguarda i rilievi formulati relativamente al Documento Programmatico si prende atto degli approfondimenti messi a punto da parte della Amministrazione Comunale, in particolare per quanto riguarda l'inserimento delle singole aree nel contesto circostante.

Si ritiene tuttavia opportuno evidenziare alcune ulteriori osservazioni in riferimento al lotto di via Valle della Quietè (CN.S.9A) compreso nell'ambito definito ad edificazione consolidata o in corso di attuazione CN.S.9.

L'area, che risulta interclusa tra aree edificate e la cui attuale destinazione è in parte a parcheggio ed in parte a verde, insiste su di un lotto situato tra via Valle della Quietè e via Scursatone. Così come già evidenziato nelle osservazioni al Documento Programmatico della variante, in considerazione dell'acclività del lotto, delle specifiche previsioni di localizzazione e realizzazione degli edifici, nonché della rete stradale esistente, si ritiene necessario che l'Amministrazione Comunale, ai fini della stesura del progetto definitivo di variante, definisca le modalità di accesso privato e pubblico, nonché pedonale e motorizzato, all'area stessa.

Inoltre, come rilevato durante la conferenza relativa al Progetto Preliminare, in considerazione della carenza di parcheggi pubblici nell'ambito, si richiede che l'Amministrazione Comunale definisca, preferibilmente lungo la via Valle della Quietè e comunque in posizione opportuna rispetto all'ambito circostante, una quota di superficie da destinare a parcheggio pubblico al fine di soddisfare le esigenze locali.

Infine, pur riconoscendo positivamente la riduzione operata alla possibilità edificatoria dell'area, si ritiene che l'indice fondiario previsto per l'attuazione debba risultare coerente con quanto attualmente consentito dal Piano Regolatore vigente per l'intera ambito, per il quale è prescritto un indice di densità fondiaria massima pari a 0,5 mc/mq (cfr art. 3.2 delle NTA).

E' opportuno inoltre che in sede di Progetto definitivo della variante sia specificata l'organizzazione planimetrica del lotto, identificando oltre agli accessi ed alle aree a parcheggio anche la posizione dei fabbricati, tenendo conto dell'acclività del lotto e delle problematiche idrogeologiche.

Per quanto riguarda le problematiche idrogeologiche si ricorda al Comune di coordinare gli elaborati con quanto messo a punto per la variante n. 4 al PRGC di adeguamento al Piano per l'Assetto Idrogeologico, nonché di recepire le prescrizioni dettate nel contributo tecnico fornito dalla ARPA Piemonte, Settore geologico, prot.71286 del 28 giugno 2010.

Per quanto riguarda la procedura di Valutazione Ambientale Strategica, l'Amministrazione Comunale ha redatto il Rapporto Ambientale, riguardo al quale si rimanda a quanto evidenziato nel parere espresso dall'Organo tecnico, parte integrante della presente relazione.

Recepimento

- 1) In relazione alle modalità di accesso privato e pubblico all'area di via Valle della Quietè, nelle schede di progetto e nelle norme di attuazione è stato prescritto l'accesso carrabile privato consentito, per il lotto oggetto d'intervento, in prossimità della via Scursatone e collocato nella parte a quota più bassa del lotto favorendo così, per la naturale morfologia del terreno, l'ingresso ad eventuali autorimesse interrate o posti auto privati.
- 2) Per quanto riguarda gli aspetti della viabilità e del parcheggio pubblico di via Valle della Quietè, in accoglimento al rilievo presentato, è stata riservata e prescritta una quota di superficie fondiaria da assoggettare a parcheggio pubblico lungo il filo della via Valle della Quietè, prevista verso il lato del lotto su cui è stato imposto il limite di massimo ingombro degli edifici in previsione.
- 3) In riferimento all'indice fondiario di via Valle della Quietè, già ridotto in fase di progetto preliminare da 0,90 mc/mq a 0,75 mc/mq, l'Amministrazione ha ritenuto di accogliere il rilievo proposto apportando un'ulteriore riduzione dell'indice fondiario ad un valore di 0,65 mc/mq. Valore ritenuto pienamente coerente con il contesto urbanistico d'inserimento, sia in considerazione delle prefigurazioni volumetriche presentate, che per la storia urbanistica dell'ambito fondato su un indice di lottizzazione iniziale di 0,75 mc/mq, successivamente ridotto a 0,50 mc/mq per volontà del Consorzio di Valle Quietè e così acquisito nel vigente PRGC approvato nel 1986.
- 4) In accoglimento al rilievo relativo alla posizione dei fabbricati nelle scheda di progetto di via Valle della Quietè, richiamata nelle norme di attuazione, è stata indicata la sagoma di massimo ingombro per il futuro edificato che risulta collocata nella parte più alta del lotto, in prossimità del principale percorso stradale presente nel comparto, lasciando libera la parte del lotto con pendenza maggiormente accentuata. Inoltre la sagoma è stata suddivisa in due porzioni per garantire una realizzazione in linea con le indicazioni a scala urbanistica che prevedono due distinti fabbricati, questo per evitare la realizzazione di un singolo manufatto che potrebbe risultare incoerente con il contesto d'inserimento. Si ricorda infine che le norme di attuazione prescrivono che l'intervento sia assoggettato ad permesso di costruire convenzionato con il quale l'Amministrazione potrà verificare ed eventualmente perfezionare elementi di natura progettuale e prestazionale in coerenza con la strumentazione urbanistica e la normativa edilizia vigente.
- 5) Per gli aspetti legati a problematiche idrogeologiche e della procedura di Valutazione Ambientale Strategica si rimanda alla successive parti di competenza.

REGIONE PIEMONTE

Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia
Settore Valutazione di Piani e Programmi
30/09/2010 prot. 1450/DB0805

Considerazioni di carattere ambientale, territoriale e paesaggistico

1. Aspetti ambientali

Il RA delinea, anche tenendo conto delle indicazioni e delle richieste contenute nel parere di specificazione dell'OTR, gli effetti che ci si può attendere dall'attuazione della Variante su:

- qualità dell'aria;
- clima acustico;
- risorse idriche;
- rifiuti;
- qualificazione energetica;
- inquinamento luminoso.

In linea generale, la valutazione degli effetti ambientali, considerata l'entità ed il tipo delle azioni previste, risulta delineata con sufficiente completezza, le misure di mitigazione previste non vengono però, nella maggior parte dei casi, riferite esplicitamente ai criteri ed alle soglie previste dalla normativa vigente. Si presume che in tema, ad esempio, di raccolta rifiuti e di requisiti energetici degli edifici, l'Amministrazione comunale sappia che i criteri e le soglie minime che debbono essere rispettate sono quelle stabilite rispettivamente dalle DDGR n. 46-11968 del 4 Agosto 2009 e n. 32-13426 del 1 marzo 2010.

Per quanto attiene le risorse idriche, mentre vengono trattate le problematiche inerenti l'approvvigionamento e lo smaltimento delle acque reflue per/da gli insediamenti previsti, non si dà invece riscontro ai richiami inerenti la necessità di adottare, nelle trasformazioni urbanistiche, adeguate soluzioni per il risparmio idrico ed il riutilizzo delle acque meteoriche, così come richiesto nell'art. 146 comma 3 del D.lgs. 152/2006.

Per quanto riguarda la qualità dell'aria si possono complessivamente condividere le valutazioni che portano a constatare l'assenza di effetti apprezzabili sull'insieme degli inquinanti atmosferici. Tuttavia, poiché le azioni più importanti (interventi sugli Ambiti) che conseguiranno alla presente Variante si risolvono nella sostituzione delle formazioni prative attualmente esistenti con edificati attorno e lungo i quali saranno realizzate aree alberate, la Variante può essere una propizia occasione per introdurre nella normativa urbanistica di livello comunale (ed inizialmente nelle NdA della presente Variante) l'obbligo di effettuare un bilancio del carbonio che consenta di valutare comparativamente l'effetto delle trasformazioni in rapporto alla quantità di carbonio immagazzinato dalle aree in condizioni post-trasformazione, rispetto alla condizione attuale. Tale bilancio può essere effettuato utilizzando le linee guida LULUCF dell'IPCC, scegliendo la versione adatta al livello di dettaglio considerato, Infine, per quanto riguarda le Aree via Ciriè 1 e 2, ricomprese nell'area industriale di Pescarito, si deve ricordare che le problematiche da cui tale area risulta afflitta hanno condotto l'Amministrazione comunale (in accordo con i vicini Comuni di Settimo Torinese e Torino sui cui territori l'area industriale, seppur in misura minore, si estende) a concepire un progetto, al momento non definito, di rivisitazione complessiva dell'area medesima. Tale idea è stata anche presentata e discussa nelle diverse

riunioni del tavolo "Quadrante nordest" tenutesi presso la Direzione Regionale 08 nei mesi scorsi.

Ciò premesso, non ci si può non domandare se l'alienazione di queste due aree, ad onta della loro contenuta estensione, non venga un domani a privare l'Amministrazione comunale di strumenti utili a facilitare le operazioni di rivisitazione urbanistica (che necessariamente comporteranno il coinvolgimento e l'interazione con gli operatori privati) di cui l'area Pescarito necessita e che è intendimento del Comune avviare.

Si richiede pertanto di considerare più approfonditamente quella che potrebbe essere la funzione delle due suddette aree nell'ambito della rivisitazione urbanistica dell'area industriale Pescarito e di verificarne la non utilizzabilità in tale ambito.

2. Aspetti territoriali e paesaggistici

La descrizione e valutazione degli interventi previsti per le singole aree nell'ambito del Rapporto Ambientale, le schede di progetto e gli articoli delle NTA introdotti dalla Variante 10 hanno in parte recepito le indicazioni relative agli aspetti paesaggistici fornite nell'ambito del già citato parere di specificazione del 13.05.2010.

Tuttavia si ribadisce la necessità che il programma di monitoraggio ambientale espliciti un set di indicatori che garantiscano un effettivo controllo del livello di attuazione delle previsioni della Variante e della loro efficacia rispetto agli obiettivi di tutela ambientale dichiarati al paragrafo 2.1 a pag. 8 e richiamati nell'ambito del RA (in particolare la riqualificazione dell'ambiente urbano, l'inserimento paesaggistico, la tutela del verde e della biodiversità, il razionale inserimento nella rete viaria e la promozione della mobilità non motorizzata) e alle conseguenti variazioni dello stato dell'ambiente descritto al capitolo 4 del RA.

Si sottolinea infatti che, per quanto la Variante in oggetto preveda interventi di edificazione puntuali con conseguenti impatti poco rilevanti se considerati singolarmente, essa contribuisce a sottrarre al territorio comunale ambiti pubblici che attualmente sono caratterizzati per la maggior parte da una copertura del suolo a prato e dalla presenza di elementi arborei ed arbustivi, con conseguenti ricadute negative sulla qualità dell'aria, sulla biodiversità, sulla qualità paesaggistica, nonché risvolti sociali.

Quanto alle misure di prevenzione e compensazione degli impatti, si condividono le scelte di prevedere per le aree di pertinenza della residenza e a parcheggio prescrizioni normative finalizzate all'utilizzo di soluzioni a basso impatto ambientale, che garantiscano la permeabilità del suolo (si suggeriscono ad esempio sterrati inerbiti e parcheggi su prato armato) e alla messa a dimora di piantumazioni arboree, quali elementi di mitigazione atti a garantire un'elevata qualità ambientale.

Si suggerisce di dettagliare ulteriormente l'apparato normativo mediante l'approfondimento di prescrizioni relative a:

- necessità di fasi di progettazione e realizzazione delle aree a verde pubblico e privato contemporanee alle fasi di edificazione;
- disposizione planimetrica dei singoli edifici e delle aree verdi di pertinenza, allineamenti, rapporto con la viabilità di servizio e di accesso ai lotti, con le aree a parcheggio e con la morfologia del luogo (in particolare per quanto riguarda l'ambito di Via Valle della Quiete);
- caratteri tipologico-compositivi (oltre alle già normate altezze massime di 7,5 metri, si ricordano ad esempio l'ampiezza delle maniche, i rapporti tra i pieni e i vuoti, le partiture e rifiniture delle facciate ed eventualmente, in raccordo con il Regolamento Edilizio, le tipologie di serramenti, ringhiere, parapetti, recinzioni, i materiali costruttivi, i colori).

In quest'ottica possono costituire un riferimento gli Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia e gli Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale, approvati con D.G.R. n. 30-13616 del 22 marzo 2010. Tali manuali di buone pratiche contengono criteri e modalità per promuovere la qualità paesaggistica degli interventi e possono costituire strumenti di accompagnamento alle politiche regionali di salvaguardia e valorizzazione del paesaggio a supporto dei professionisti e degli Enti Locali nell'ambito delle attività di progettazione e attuazione delle trasformazioni territoriali.

Recepimento

- 1) Nell'ambito del Rapporto Ambientale si è tenuto conto del parere espresso con l'introduzione di chiarimenti ed approfondimenti relativamente alle componenti e fattori ambientali richiamati. Per quanto riguarda le osservazioni in merito alle Aree di via Ciriè 1 e 2 si segnala che queste risultano esterne all'area industriale Pescarito. La loro alienazione non condiziona future operazioni di rivisitazione urbanistica che dovessero essere avviate con riferimento alla citata area industriale.
- 2) Il Rapporto Ambientale riporta il Programma di monitoraggio da attuare per controllare le modalità di realizzazione degli interventi previsti e la loro conformità agli obiettivi di sostenibilità ambientale della Variante. Tale programma di monitoraggio viene articolato identificando:
 - le risorse, le responsabilità e i ruoli;
 - le azioni di controllo delle modalità di attuazione degli interventi previsti;
 - la tempistica di monitoraggio e i rapporti sui risultati.Sono precisate le modalità e gli indicatori con i quali il Comune di San Mauro provvederà al controllo dell'effettiva realizzazione delle azioni previste di carattere ambientale.
- 3) La necessità di fasi di progettazione e realizzazione delle aree a verde pubblico e privato contemporanee alle fasi di edificazione è stata recepita nelle norme di attuazione nelle prescrizioni di assoggettamento a permesso di costruire convenzionato.
- 4) La disposizione planimetrica dei singoli edifici e delle aree verdi di pertinenza, allineamenti, rapporto con la viabilità di servizio e di accesso ai lotti, con le aree a parcheggio e con la morfologia del luogo (in particolare per quanto riguarda l'ambito di Via Valle della Quietè) sono elementi di forma urbana recepiti (per quanto possibile alla scala urbanistica) nelle schede di progetto, nelle prefigurazioni progettuali, nel Rapporto Ambientale e nelle norme di attuazione. Così come precisato precedentemente, si segnala che le norme di attuazione prescrivono che gli interventi siano assoggettati a permesso di costruire convenzionato, fase nella quale l'Amministrazione può verificare ed eventualmente perfezionare elementi di natura progettuale e prestazionale in coerenza con la strumentazione urbanistica vigente, con il regolamento edilizio e attraverso il parere della locale Commissione Edilizia che può intervenire rispetto a temi compositivi quali rapporti tra i pieni e i vuoti, le partiture e rifiniture delle facciate ed eventualmente, in raccordo con il Regolamento Edilizio, le tipologie di serramenti, ringhiere, parapetti, recinzioni, i materiali costruttivi, i colori.

PROVINCIA DI TORINO

Servizio Urbanistica

determina 67/35705/2010 del 29/09/2010

Osservazioni

a) con riferimento all'Ambito Valle della Quietè, che interessa aree attualmente destinate ad attrezzature, d'interesse collettivo ed a parcheggio pubblico, in considerazione della trasformazione in residenziale dalla Variante in oggetto, si segnala la necessità di verificare l'effettiva dotazione di standard a servizi nel suddetto Ambito, soprattutto per quanto attiene i parcheggi pubblici, valutando eventualmente la possibilità di mantenere una porzione dell'area a tale destinazione;

b) con riferimento allo stesso Ambito, particolare cura dovrà essere posta nella predisposizione dell'accesso veicolare ai nuovi edifici, in considerazione della viabilità esistente e dell'elevata acclività dell'area oggetto di intervento;

c) per quanto non ancora recepito nel Rapporto Ambientale, allegato alla documentazione di Variante, si ribadiscono le indicazioni fornite dal Servizio Valutazione Impatto Ambientale in qualità di autorità competente in materia ambientale.

Recepimento

- 1) L'ambito di via Valle della Quietè è inserito nel distretto urbanistico di Sambuy la cui dotazione di parcheggi pubblici, come documentato nella Tavola 5 della Variante 10, è ampiamente soddisfatta con un saldo attivo di ben 10.452 mq. Comunque, come già descritto precedentemente, sono state accolti i rilievi su una dotazione di parcheggi afferente al lotto in trasformazione assoggettandone una parte con destinazione a parcheggio pubblico.
- 2) In relazione alle modalità di accesso carrabile privato consentito per il lotto oggetto d'intervento di via Valle della Quietè, così come precedentemente descritto, nelle schede di progetto e nelle norme di attuazione è stato prescritto un accesso, in prossimità della via Scursatone e collocato nella parte a quota più bassa del lotto favorendo così, per la naturale morfologia del terreno, l'ingresso ad eventuali autorimesse interrate o posti auto privati.
- 3) Per gli aspetti legati alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica si rimanda alla parti di competenza.

PARCO FLUVIALE DEL PO TORINESE

18/08/2010 prot.1064

Sintesi

E' necessario considerare le destinazioni delle aree Interessate nei due ambiti ricadenti all'interno dell'area protetta, confrontandole con le norme del Piano d'Area. A tale proposito si evidenzia che:

- Per quanta riguarda l'Ambito 7 (Lungo Po Venezia), la destinazione prevista a verde pubblico è compatibile con le norme del Piano, in quanto nelle zone classificate N2 la condizione M2.1, come sopra specificata, è compatibile ed ammissibile.
- Per quanto riguarda l'Ambito 8 (Lungo Po Venezia), la destinazione prevista a parcheggio non è compatibile con le norme di Piano, in quanto nelle zone

classificate N2 la condizione M3.2, come sopra specificata, non è compatibile e pertanto non ammissibile.

Oltre a tali aspetti connessi strettamente al confronto rispetto alle condizioni di intervento ammissibili rispetto alla suddivisione in zone del Piano d'Area, si ritiene opportuno rilevare che, nella fascia inclusa nell'area protetta, di transizione fra la zona urbanizzata e l'affaccio al fiume, le destinazioni e gli interventi in zone classificate N2 devono essere orientati verso una progressiva riqualificazione ambientale, che può trovare concreta attuazione nella previsione a verde pubblico, progettato e realizzato attraverso scelte orientate verso l'inserimento di filari arborei ed arbustivi costituiti da specie autoctone e con una dotazione minima di attrezzature per la fruizione.

Per quanto attiene le destinazioni d'uso previste nei due ambiti, riferite entrambe a verde privato, si sottolinea come esse siano coerenti, compatibili e ammissibili, in quanto ricadenti in aree classificate N2, rispetto a quanto previsto dalle NTA.

Recepimento

Il parere è stato già accolto in sede di progetto preliminare indicando per i due ambiti richiamati di Lungo Po Venezia la sola ammissibilità del verde come destinazione d'uso privata, escludendo dunque la possibilità di utilizzo a parcheggio non coerente con il Piano d'Area.

Pertanto in data 18/08/2010 l'Ente Parco così si esprime: *“Dall'esame della documentazione pervenuta ed in particolare alla luce di quanto riportato a pag. 10 della relazione illustrativa, risulta che le osservazioni espresse dall'Ente sono state recepite nel progetto preliminare di variante, prevedendo nei due ambiti compresi all'interno del sistema delle aree protette della fascia del fiume Po tratto torinese la destinazione urbanistica a verde, con esclusione della possibilità di utilizzo a parcheggio. Pertanto, considerato l'accoglimento delle osservazioni in precedenza avanzate, si ritengono le proposte di variante in oggetto ammissibili”.*

ARPA PIEMONTE

Dipartimento Provinciale di Torino - Struttura Semplice “Attività di Produzione”
23/07/2010 prot.82437

Quadro conoscitivo

Il rapporto ambientale fornisce con adeguato dettaglio le informazioni richieste in fase di specificazione dei contenuti.

Obiettivi/monitoraggio

Per quanto riguarda gli obiettivi specifici individuati si rileva che occorre definire dei target di sostenibilità (a titolo puramente esemplificativo: nuove realizzazioni insediative con classificazione energetica in classe A non inferiore al 90%, impermeabilizzazione delle aree max 50%, realizzazione di nuovi filari di compensazione pari a X mq o 100% rispetto alle previsioni di variante).

La definizione sopra richiesta è funzionale all'attuazione del monitoraggio che, si ricorda, deve anche verificare l'efficacia del piano nel perseguimento degli obiettivi prefissati. Si chiede di precisare gli indicatori che si intende utilizzare per il monitoraggio poiché quanto indicato nel Rapporto ambientale illustra esclusivamente i temi che si intende prendere in considerazione.

Recepimento

Come già anticipato in recepimento di quanto espresso dalla Regione Piemonte, il Rapporto Ambientale riporta il Programma di monitoraggio da attuare per controllare le modalità di realizzazione degli interventi previsti e la loro conformità agli obiettivi di sostenibilità ambientale della Variante. In tale ambito sono precisate le modalità con le quali il Comune di San Mauro provvederà al controllo dell'effettiva realizzazione delle azioni previste di carattere ambientale, individuando altresì gli opportuni indicatori di conformità agli obiettivi ambientali rappresentati da:

- tutela della vegetazione esistente nelle aree di intervento;
- dimensionamento e localizzazione degli interventi di piantumazione arborea a titolo di compensazione ambientale;
- percentuale di superficie dell'ambito mantenuta a suolo permeabile,
- risparmio energetico.

Per quanto attiene la proposta di adozione di target di sostenibilità, sono stati definiti in ordine alla percentuale di terreno permeabile, alla classe energetica degli edifici ed alle piantumazioni a compenso delle emissioni di CO₂.

ARPA PIEMONTE

SC Prevenzione dei Rischi Geologici

28/06/2010 prot.71286

Sintesi

Si ritiene necessario proporre alcune prescrizioni aggiuntive rispetto a quelle presenti nella Relazione Geologico-tecnica. Analoga considerazione può essere posta per le aree contemplate nelle altre schede. Nel seguito sono precisate le prescrizioni che la struttura scrivente propone di inserire.

Per tutte le aree - in tutte le schede d'area Inserite nella Relazione Geologico-tecnica, anche in quelle dove la variante attuale non prevede l'edificazione, in considerazione anche del fatto che in ogni caso potrebbe essere ammessa la realizzazione di autorimesse interrato, si ritiene comunque necessario che siano specificate le norme concernenti i locali interrati. Tra queste In particolare, come introdotto con la Variante n. 4, il divieto di realizzare locali interrati al di sotto di 1 m di franco dal massimo livello raggiungibile dalla falda idrica più superficiale.

Area R1.0.3 - Si ritiene necessario che sia definita la quota di sicurezza degli accessi agli eventuali locali interrati.

Aree poste in fascia C del PAI - Anche per le altre aree ubicate all'interno della fascia C, si ritiene necessario che sia definita la quota di sicurezza degli accessi agli eventuali locali interrati, qualunque sia la destinazione attuale dell'area.

Area RI.C.1 - In considerazione del fatto che in sede di istruttoria relativa alla Variante n. 4, erano state individuate problematiche sul versante immediatamente a monte dell'area, si ritiene necessario che sia prescritta sia l'analisi delle eventuali influenze di dette problematiche sull'area, sia la verifica dell'idoneità del recettore delle acque dell'impianto.

Area CN.S.9 - In considerazione della presenza di situazioni di pericolosità che hanno determinato, sulla carta di sintesi adottata con la Variante n. 4, l'individuazione della classe IIIa per porzioni di territorio poste sullo stesso versante in cui è ubicata quest'area, si ritiene necessario che l'edificazione sia subordinata ad indagini in situ che certifichino la non sussistenza di condizioni di pericolosità. Deve inoltre essere di-

mostrata la compatibilità dell'intervento con la stabilità degli edifici esistenti intorno all'area e del rilevato stradale presente a monte, dal piede del quale gli scavi dovranno tenere un adeguata distanza di sicurezza; le Indagini dovranno pertanto riguardare anche i terreni su cui poggia il rilevato.

Area PU.1 Area 1 - Si ricorda la necessità di mantenere una fascia totalmente libera a tergo dell'argine, come previsto dalla variante n. 4 e dalle prescrizioni suggerite dalla struttura scrivente, e di evidenziare eventuali canali o tubazioni di raccolta e smaltimento delle acque; in tale caso dovranno essere applicate prescrizioni analoghe a quelle relative al canale intubato presente in corrispondenza dell'area contemplata dalla Var. n. 5.

Area PU.1 Area 2 - Anche per quest'area si ricorda la necessità di mantenere una fascia totalmente libera a tergo dell'argine, come previsto dalla variante n. 4 e dalle prescrizioni suggerite dalla struttura scrivente, e di evidenziare eventuali canali o tubazioni di raccolta e smaltimento delle acque; in tale caso dovranno essere applicate prescrizioni analoghe a quelle relative al canale intubato presente in corrispondenza dell'area contemplata dalla Var. n. 5. Si rileva inoltre che nella scheda la destinazione d'uso è individuata come "parcheggio", mentre in realtà metà dell'area è occupata da un'aiuola verde e metà fa parte di un'area recintata adibita a sosta di abitazioni mobili. In considerazione del fatto che l'area adibita a sosta di abitazioni mobili è posta in classe IIIa.

Area R1.0.4 - La scheda è relativa a due aree separate da un capannone. Nelle schede non è indicata la presenza di parti in classe IIIa per la presenza del Canale del Mulino. Si osserva che nella scheda è indicata la destinazione a verde pubblico per entrambe le aree; in realtà quella posta ad est è adibita a piazzale a servizio di una parte del capannone e relativa strada di accesso.

Recepimento

Nella relazione Geologico-Tecnica allegata al Progetto Definitivo sono state recepite le prescrizioni contenute nel contributo tecnico dell'ARPA Piemonte prot. n. 71286 del 28/06/2010.